爱情岛租房须知

租户指南

Community Legal Information

Empowerment Through Knowledge

爱德华王子岛 (PEI) 租赁须知

目录

简介 3

本刊的受众有哪些？ 4

住宅出租物业负责人办公室 5

租赁前 5

人权 5

个人信息 6

宠物 7

押金 8

公用事业 9

租赁协议 9

租户保险 10

租赁期间 11

支付房租 11

室友 11

安宁权 12

隐私 13

健康与安全 14

维修与维护 15

租金上涨 16

转租与转让 17

吸烟和吸食大麻 18

物业出售 19

退租 20

终止租赁协议 20

驱逐 22
押金 23
资源 25

简介

租户支持中心 [Tenant Support Centre] 是由爱德华王子岛省政府 [Government of Prince Edward Island] 资助的社区法律资讯 [Community Legal Information (CLI)] 项目。我们通过提供法律信息、转介并在租赁听证会程序中提供协助，为 [Prince Edward Island] 的租户提供援助。我们还会举办关于租户的权利与责任的研讨会。

[Community Legal Information] 是一家注册慈善机构，通过咨询热线、网站、电子邮件、刊物、外联工作等渠道，免费提供法律信息。我们也可以为需要法律咨询的岛上居民提供优惠的律师转介服务。我们的目标是为岛上居民提供关于法律法规和司法体系的简单易懂且实用的信息。如欲咨询租房之外的其他法律问题，请访问 www.legalinfopei.ca 进行法律咨询。

本刊内容与 [Rental Office] 共同编制。

联系人

电话

902-940-5368

电子邮箱

tenantsupport@legalinfopei.ca

网址

www.rentingpei.ca

办公地址/寄件地址

Royalty Centre, Room 111, 40 Enman Crescent, Charlottetown, PE C1E 1E6

本刊的受众有哪些？

本刊专为爱德华王子岛 [Prince Edward Island (PEI)] 的租户编制。[*Rental of Residential Property Act*] 及其《条例》 [Regulations] 适用于爱德华王子岛的大部分租户。[The Act] 及其 [Regulations] 中阐述了房东及租户的权利与责任。其中也阐述了当房东或租户中有一方不遵守法律时，另一方可如何应对。

[The Act] 涵盖了大部分租赁住房。[The Act] 不适用于：

- 住房合作社
- 高等院校宿舍
- 社区护理设施和长期护理设施
- 提供治疗或康复服务的设施
- 集体住宅
- 租客停留时间少于一个月的短期租赁
- 商业租赁

本刊中，将 [*Rental of Residential Property Act*] 称为 [the **Act**]。

本法适用于室友

[The Act] 及其 [Regulations] 适用于房东——租户租赁关系涉及的人士。通常不适用于室友之间的关系。*如与室友意见不一致*，则租户不受本法保护。

在某些情况下，租户的室友可被视为房东。详见本刊下文。

术语释义

出租方 [Lessor]

描述房东的词语有很多。本法中使用的是**出租方**一词。出租方指租赁房屋的所有人或其选择的代理人。例如，物业经理或负责人。

房东 [Landlord]

房东一词通常是指租赁房屋的所有人。本刊中使用的是**房东**一词。

物业经理 [Property Manager]

物业经理通常是指负责管理租赁房屋的人。租户应获知物业经理（如有）的姓名和联系方式。与房东商量，如对租赁有任何疑问（包括紧急情况下）应与何人联系。

住宅出租物业负责人办公室

住宅出租物业负责人办公室 [Office of the Director of Residential Rental Property]，或称租赁办公室 [Rental Office]，负责监督并解决 [PEI] 住宅房东与租户之间的问题。租赁办公室设有行政法庭，其职能与法院相同。租赁办公室可作出决策，并向房东和租户发号施令。此过程被称作**听证会 [hearing]**。

[Rental Office] 构成爱德华王子岛管理与上诉委员会 [Island Regulatory and Appeals Commission (IRAC)] 的一部分。[IRAC] 是独立的准司法机构。该委员会可行使诸多权力，包括设定天然气价格和听取省级规划、税收、租赁决策上诉。

在 [PEI] 租赁住宅所需的所有官方表格均可通过 [Rental Office] 获得。如欲查阅相关表格，请访问 www.irac.pe.ca/rental/forms/。大部分住宅租赁情况都有官方表格。本刊将对不同的表格作出解释。

房东不履行相关法律责任的，租户可向 [Rental Office] 申请**下令 [order]** 要求房东履行相关义务。租户不履行相关法律责任的，房东也可要求 [Rental Office] 介入。

租户或房东均可向 [IRAC] 提出上诉。提出上诉的一方必须出席 [Rental Office] 举行的首次听证会。租户或房东提出上诉的，将再次举行听证会。

如租户租住的房屋不受法律保护，[Rental Office] 则无法就租赁问题提供援助。

本刊中，将 [Office of the Director of Residential Rental Property] 称为 [**Rental Office]**。

租赁前

人权

租户享有平等的看房机会，不受歧视 [discrimination]。歧视指因身份、信仰或背景而受到不公平对待。[PEI] *Human Rights Act*] 保护租户不受歧视。

房东不得因下列原因拒租、骚扰或不公平地对待租户：

- 年龄
- 肤色、种族、民族或国籍
- 信仰或宗教
- 残疾（包括有嗜好）
- 家庭或婚姻状况
- 性别表现
- 性别认同
- 政治信仰
- 性（包括怀孕或遭受性骚扰）

- 性取向
- 经济来源

房东也不得因租户曾提起人权申诉 而歧视租户。

可能存在歧视的示例包括：

- 楼栋广告宣传“只面向老年人出租”。
- 向养有服务类动物的租户加收房租。
- 拒绝把房屋租给有小孩或正在备孕的人士。
- 因经济来源问题拒绝将房屋租给某个人。

从细节判断是否存在侵犯人权的情况。如您曾经历过歧视或不确定某种情况是否为歧视，您可联系爱德华王子岛人权委员会 [PEI Human Rights Commission] 进一步咨询：

902-368-4180 或（免费电话）1-800-237-5031；peihumanrights.ca

人权和服务类动物

服务类动物 [service animal] 是经过特殊训练可帮助残疾 [disability] 人士的动物。房东不可因租户养有服务类动物而拒绝将房屋出租。服务类动物执行的工作必须与残疾类型相关。

爱德华王子岛不存在服务类动物的认定标准或认证程序。如使用服务类动物，必须告知准房东，这一点很重要。

房东可向租户询问一些有关服务类动物的问题。例如，房东可以询问：动物可协助哪种残疾类型，或者，动物受过哪些能为租户提供帮助的训练。

房东不可询问有关租户残疾的具体问题。房东不可要求服务类动物示范平时是如何为租户提供帮助的。租户不必回答关于健康的问题，也不必证明动物的服务种类。

并非所有涉及动物的租赁情况都受 [*Human Rights Act*] 保护。提供安慰和陪伴但未受过能够帮助残疾人的特殊训练的动物，不被视为服务类动物。这种动物有时被称为情感支持动物 [Emotional Support Animals]。

如您觉得房东因您养有服务类动物而歧视您，您可通过下列方式联系 [PEI Human Rights Commission]：

902-368-4180 或 1-800-237-5031； peihumanrights.ca

个人信息

申请租住的房屋 [rental unit] 或签订租赁协议时，房东可要求租户提供某些个人信息。房东必须遵守的常见规则有：

- 房东在收集、使用或披露租户的个人信息时，必须征求租户同意。

- 房东必须明确说明收集租户个人信息的原因。房东仅可以合理且适当的方式使用租户的个人信息。
- 房东必须让租户知晓房东掌握的租户个人信息有哪些。如租户认为信息有误，可对信息准确性提出异议。
- 房东仅可将租户的个人信息用于收集该等信息的目的。
- 房东必须保护租户的个人信息。

房东不遵守上述规则的，租户可通过下列方式联系加拿大隐私专员办公室 [Office of the Privacy Commissioner of Canada]：

1-800-282-1376 或 www.priv.gc.ca

信用审查及其他信息

房东可要求进行信用审查。房东可通过信用审查确定租户能否付得起房租。

房东向第三方（包括进行信用审查的征信机构）披露租户的个人信息时，必须征求租户同意。

进行信用审查时，房东须知晓租户的姓名、地址、出生日期。

房东也可能会要求租户出示驾照和护照、提供雇主名称或收入及租赁申请表上填写的开支。该等信息并非信用审查所需。但房东可利用该等信息从征信机构获得更明确的信息，或确保租户不会与姓名和出生日期相同的人混淆。

房东有权获知上述信息。租户有权向房东询问为何需要知晓上述信息、还有哪些人能看到上述信息、是否存在对租户造成损害的风险。租户可提出问题，也可通过其他方式确认能付得起房租。

社会保险号码

租户的社会保险号码 [social insurance number (SIN)] 属于保密信息。租户**不必**提供 [SIN]。但法律并未明文禁止房东向租户索要 [SIN]。

如房东向租户索要 [SIN]，租户可拒不提供，或向房东询问需要知晓此号码的原因、如何使用、会向谁披露。

如欲了解租房时应分享哪些个人信息，请联系通过下列方式联系 [Office of the Privacy Commissioner of Canada]：

1-800-282-1376 或 www.priv.gc.ca

宠物

房东可决定是否允许租户饲养宠物。房东也可规定允许饲养的宠物的类型或大小。上述政策不适用于受过特殊训练以帮助残疾人的服务类动物。

签订租赁协议后，未经 [Rental Office] 批准，房东不得擅自更改协议条款。例如，假如租赁协议允许租户在租住的房屋内饲养宠物，租户可在整个租赁期间在租住的房屋内饲养宠物，除非 [Rental Office] 下令禁止。如房东将房屋出售给他人，新房东亦不得更改租赁协议条款。

房东不允许收取宠物押金。

携带宠物入住的租房小贴士

很难找到允许携带宠物入住的出租房。建议提供前房东、动物训练师或宠物医生出具的书面推荐信。前房东和动物训练师可证明租户的宠物教养较好。前房东可解释租户的宠物不会造成损害或发出噪音。宠物医生可提供宠物的健康档案详细信息，如疫苗接种和体检时间表等。

押金

押金 [security deposit]
是租户入住前向房东缴纳的款项。租户退租前，一直由房东保管押金。

房东可收取金额最多等于一个月房租的押金。例如，假设房租为 500
美元每月，则房东可收取的押金最多为 500
美元。如为周租协议，押金不得超过一周的租金。

准房东不得收取钥匙押金、定金、宠物押金或首月和末月的租金。如房东收取的押金多于月租金，租户可向 [Rental Office] 申请退还超出的部分。

在下列情况下，退租时，房东必须退还押金和适当的利息：

- 已付清全部房租和相关账单。
- 房间打扫得非常干净。
- 物业状况良好。

房东可扣留押金以弥补损失，例如拖欠的房租、保洁费用、维修费用等。房东不可以修复正常磨损为由扣留押金。**正常磨损**是指租住的房屋随着时间的推移可能发生的损坏。

检查

入住前，要在房东的陪同下认真检查租住的房屋情况。尽管法律未作要求，但检查房屋可确保双方对既存损坏情况达成一致意见。也可避免退租时，房东声称既存损坏是由租户造成的。

检查时，要认真检查租住房屋的墙壁、地板、柜台、电器及其他物件的状况。如有损坏，要记录在笔记本或电子文件中，并建议拍摄照片和视频留证。要求房东就既存损坏情况签订一份声明。访问下列网站可查阅检查表 www.irac.pe.ca/rental/forms/。

如损坏之处在检查期间未发现，房东可默认由租户负责，并于退租时扣留押金予以修复。

退租时，租户和房东应对房屋进行最终检查。租户可使用第一次检查时的笔记和照片作为参考。租户应承认自身造成的损坏。

公用事业

公用事业 [utilities] 指暖气、水、电、互联网等服务。房租中可能包括、也可能不包括公用事业费。一定要确认房租中是否包括公用事业费。租赁协议中也应对此作出明文规定。如房东试图在签订协议后更改房租中包含的公用事业费，应视为非法涨租金。

如房租中不含公用事业费，入住前，要调查清楚待使用的每项公用事业成本为多少。除了重新连接费用外，公用事业公司可能会要求租户缴纳押金。

公用事业费因季节而异。决定租住地点时，也要把公用事业成本考虑在内。

节能

租户可通过某些计划，节约公用事业费并提高能源效率。请联系 [efficiencyPEI] 进一步咨询：

1-877-734-6336 或 efficiencypei@gov.pe.ca

租赁协议

租赁协议 [rental agreement] 是租户与房东之间的法律合同。协议可为口头、书面或默示形式。租赁协议通常会概述租住房屋的规章制度。房东必须确保租赁协议符合法律规定。

书面租赁协议也称**租约** [**lease**]。

很多人不签订书面租赁协议。这种情况下，[Act] 依然适用。[Act] 规定了租户和房东均须遵守的条件。其中部分条件已载入《标准租赁协议》 [Standard Rental Agreement]。访问下方网站可查阅 [Standard Rental Agreement]：www.irac.pe.ca/rental/forms/。

一旦签订后，租户和房东均不得擅自更改租赁协议中的条件。租户或房东如有一方欲更改租赁协议中的条件，必须向 [Rental Office] 申请。随后，由 [Rental Office] 举行听证会，确定是否更改协议条件。

租赁协议类型

固定期限协议

固定期限租赁协议是指至少在一定期限内租用某个地点的协议。最常见的期限为一年，但也可能更短或更久。初始期限届满后，租赁协议将自动按月续约，除非租户和房东另行书面约定新的固定期限，或其中一方采取法律措施终止租赁协议。

月租协议

月租协议不含终止日期。月租协议可自动续约，除非租户通知房东退租，或房东出于正当理由收回房屋。正当理由的示例包括租户拖欠房租。

租赁协议清单

签订前，要仔细阅读租赁协议。在理解协议方面如需帮助，请向您信任的人士请求帮助。签订后，必须遵守协议中列出的所有合法条件。

租赁协议应包括：

- 租户姓名
- 房东的姓名、地址和联系方式
- 物业经理的姓名、地址和联系方式（如租住的房屋有物业经理）
- 租住的房屋地址
- 协议起始日期
- 协议终止日期（如为固定期限协议）
- 首个期限届满后，是否需签订新的固定期限协议
- 房租金额以及按周还是按月支付
- 押金金额（如需缴纳）
- 房东需提供的、房租中包含的服务和设施
- 租户负责的服务和设施（例如，租户必须支付暖气费）
- 租户、房东、证人签名及签署日期

租户保险

租户保险 [tenant insurance] 是保障租户在租住房屋内的人身及财产安全的保险。

[PEI] 法律不要求购买租户保险。但部分房东会在租赁协议中规定租户须购买租户保险。如签订的租赁协议中要求租户购买租户保险，而租户实际未购买的，房东可能会因租户违反租赁协议而收回房屋。

大部分租户保险单的保险范围包括：

- **个人物品**——如发生火灾、盗窃或水渍，保险可理赔更换服饰、家具、电器、电子产品及其他物品的费用。保险范围可能包括未存放在租住房屋内的个人物品损失或损坏。例如，假如笔记本电脑在车里被盗，租户保险可理赔租户更换笔记本电脑的费用。
- **其他生活开支**——如因洪水或火灾而必须临时退租，租户保险可报销或理赔酒店住宿、餐厅用餐及搬家费用。
- **责任**——如租户对租住在同一房屋内的其他人造成伤害，或其他人在租户租住的房屋内受伤，并因此起诉租户的，保险可为租户提供保护。

不同的保险公司提供的租户保险单条款不同。请搜索最符合需求的保险公司和保险单。

业主保险

房东的业主保险仅保护房屋本身。通常不保护租户的个人物品。

租赁期间

支付房租

租户应负责按时足额支付房租。租户如拖欠房租，房东可在房租到期后第二天发出驱逐通知 [eviction notice]。

拖欠房租产生的滞纳金

如租赁协议规定拖欠房租须缴纳滞纳金，房东最高可收取月租金的 1% 作为罚金。例如，假设房租为 1000 美元每月，则房东可收取 10 美元滞纳金。只有租赁协议中规定可收取滞纳金的情况下，房东才可向租户收取滞纳金。

如房东要求租户缴纳滞纳金，但租赁协议中未作规定，或房东收取的滞纳金多于月租金的 1%，则租户不必支付滞纳金。

如房东提取房租时，租户的银行账户存款不足，银行将向房东收取费用。如房东缴纳了上述费用，租户除支付滞纳金外，还需向房东偿还上述费用。

室友

[The Act] 规定了 [Prince Edward Island] 房东及租户的权利与责任。但它可能不适用于租住在同一所房屋里的室友。如何解决冲突取决于租户签订的协议类型。

关于室友的法律规定比较复杂，且根据租户的实际情况决定。请联系 [Rental Office] 进一步咨询。

合租人

合租人共用一份租赁协议。如为合租，租户和其他合租人应共同负责按时足额支付房租。如租户或合租人拖欠房租，房东可收回房屋。

如其中一位合租人退租，租户必须重新签订一份租赁协议。合租人搬走前，可将租约转让给新租户。房东必须同意将租约转让给新租户。如对租约转让有疑虑，请与房东商谈。

如租户与合租人产生分歧，[the Act] 不提供保护，[Rental Office] 也无法提供援助。

为了保护自己，建议与合租人签订室友协议。室友协议有助于解决分歧。

二房东与转租人

在某些租赁情况下，租户可被视为房东。这种情况发生在当一方与房东签订协议，并负责确保按时支付房租时。该方称为二房东 [head tenant]。二房东可将房间转租 [sublets] 给其他租户。此租户称为转租人。在这种情况下，视为转租人与二房东之间存在房东——租户关系。

二房东与转租人受法律保护。如二房东未履行房东职责，转租人可向 [Rental Office] 申请下令要求二房东履行房东职责。

按房间出租的房屋

如租住的房屋为按房间出租，通常每位租户均应与房东签订租赁协议。每位租户负责支付各自的租金，并为各自的行为负责。在这种情况下，如其中一位租户被驱逐或退租，其他租户不受影响。

房东出租房间时不必告知租户，也不必告知租户房间将租给谁。

如租户与租住同一所房屋的其他租户发生分歧，[the Act] 不提供保护， [Rental Office] 也无法直接提供援助。

如其他租户打扰了安静的居住环境、侵犯了隐私或构成安全威胁，房东可介入。房东有责任确保租住房屋内安静、安全的居住环境及保护租户隐私。如房东不履行责任，请与 [Rental Office] 联系。

与房东签订租赁协议时，建议与其他租户签订室友协议。室友协议有助于解决分歧。

安宁权

噪音

租户在租住的房屋内享有安宁权 [quiet enjoyment]。也就是说，租户有权要求居住环境不存在不合理的干扰。白天允许存在合理的噪音，如小朋友在户外玩耍的声音或音量适中的音乐。安宁权并不意味着每时每刻都保持安静。对于大部分出租物业来说，夜晚，租户应保持安静。

房东必须确保租户的安宁权得到保护。但房东仅负责确保其他租户不干扰您的安宁权。房东无法确保您的安宁权不被除其他租户或其客人之外的其他人打扰。例如，街对面施工的声音。

如其他租户或其客人妨碍了您的安宁权，请向房东提出书面投诉。掌握了证据（包括您的书面声明），房东即可将扰乱他人的租户驱逐出去。

如不愿被邻居知晓投诉者身份，可要求房东对投诉予以保密。如举行听证会，投诉者身份可能会被暴露。

行为

租户在租住的房屋内享有安全权。安全权包括居住环境不存在恐吓、骚扰、凶暴或威胁。

如遇紧急情况，请立即拨打 911 与警方 [police] 联系。

如房东使您产生不安全感，或对安全问题置之不理，请联系 [Rental Office]。租户亦可要求 [Rental Office] 下令敦促房东保护租户的安全权和安宁权。使用表 2 ——关于执行租赁协议的法定条件或其他条件的申请启动听证程序。

如其他租户使您产生不安全感，请向房东提出书面投诉。房东有权将扰乱他人的租户驱逐出去。

如房东因种族、宗教、性别或其他受保护的理由骚扰租户，租户可向 [PEI Human Rights Commission] 投诉。如欲了解更多信息或投诉，请通过下列方式联系 [PEI Human Rights Commission]：

902-368-4180 或 1-800-237-5031； peihumanrights.ca

租户的责任

租户必须尊重其他租户的权利。如租户或其客人妨碍了其他租户的安宁权、安全或隐私，房东有权下令驱逐。房东一旦收到投诉，即可驱逐租户。

隐私

房东登门

租户在租住的房屋内享有隐私权。如房东欲造访租户租住的房屋，应至少提前 24 小时向租户发出书面通知。通知中必须注明房东造访的日期和时间。到访时间必须在上午 9 点至晚上 9 点之间。紧急情况除外。例如，漏水。

如租户同意房东无须提前书面通知即可进入租户租住的房屋，视为租户放弃房东当次造访的事先通知权。

如房东未事先通知而进入租户租住的房屋，租户可联系 [Rental Office]，申请行使租户的权利。使用表 2 ——关于执行租赁协议的法定条件或其他条件的申请启动听证程序。

照片和视频

房东如需在租户租住的房屋内拍摄照片，必须获得租户同意。房东必须告知租户照片的用途。

房东可在公寓大楼内外安装监控摄像头。房东必须张贴告示，并提供录像的使用政策。摄像头不得拍摄租户公寓的内部。

如租户认为房东侵犯了租户的隐私，可通过下列方式联系 [Office of the Privacy Commissioner of Canada]：

1-800-282-1376 或 www.priv.gc.ca

健康与安全

租户有权拥有安全的居住环境。租户租住的房屋必须安全并保持良好的状态。

租户的责任

租户应负责：

- 保持租住的房屋干净卫生。
- 如有卫生问题（例如管道问题、虫害）或紧急问题（例如火灾或洪灾），及时通知房东。
- 确保租住房屋内的人数不超过法律规定的数量。此数量由租户租住的公寓面积决定。

租户的权利

租户有权享有法律规定的最低卫生标准。租户和房东必须共同努力，确保租住的房屋处于良好状态。

房东必须提供的物品示例包括：

- **暖气：**如租赁协议包括供暖，租户有权要求室内温度至少为 18.3°C（65°F）。如租金不含暖气费，但租户需使用房东的供暖系统的，房东必须确保设备可运行。
- **功能管道：**管道必须正常运转。如管道发生故障，必须立即通知房东。
- **防治或消灭虫害：**房东必须采取适当的措施防治或消灭虫害。
- **预防或去除霉菌：**霉菌会危害身体健康。租住的房屋或大楼内如有大面积霉菌，要及时告知房东。
- **垃圾处理：**房东应为租户提供适当的垃圾处理装置。

保护租户的权益

积极主动。一旦发现问题，立即联系房东。租户与房东应共同制定计划来解决问题。如可行，最好以书面形式与房东联系。如情况严峻，必须尽快联系房东，防止造成更大的损害。如租户未及时将物业的严重问题告知房东，房东可驱逐租户搬出租住的房屋。

如房东未在合理期限内解决租户反映的问题，租户可通过下列方式联系 [Environmental Health] 并要求进行环境卫生检查 [environmental health inspection]：

902-368-4970，（免费电话） 1-800-958-6400 或 www.princeedwardisland.ca

[Environmental Health] 将预约对租户租住的房屋进行检查。检查完毕后，[Environmental Health] 将出具一份文件，记录租住房屋内的卫生问题。环境卫生部还将向房东提出相关建议，包括维修期限。环境卫生部出具的文件将送达租户、房东及 [Rental Office]。

房东应及时处理上述建议。如房东未于合理期限内完成建议的措施，租户可申请下令敦促房东完成。使用表 2 ——关于执行租赁协议的法定条件或其他条件的申请启动听证程序。

如租户提交 [Form 2]，将安排举行听证会。听证会可在租户租住的房屋内举行，作为 [Rental Office] 检查房屋的一部分。出租物业负责人 [The Rental Property Officer] 可检查租户租住的公寓，听取租户和房东的证词，并审查其他证据。举行听证会期间，租户要出示掌握的所有证据，包括与房东的书面沟通、[Environmental Health] 出具的检查证明以及租户认为应包含在内的所有其他材料。

听证会结束后，[Rental Office] 将下达命令。租户和房东应认真阅读上述命令的全部内容，确保理解各自应满足的要求。要特别注意命令中规定的截止日期。关于命令如有任何疑问，请尽快与下达命令的 [Rental Property Officer] 联系。

维修与维护

租户的责任

入住后，租户应负责租住房屋的日常清洁。

如租户或租户的客人对租住的房屋造成损坏，租户应负责维修。维修必须及时完成。如租户未在合理期限内完成维修，房东可收回房屋。

租户不必维修“正常磨损”。正常磨损是指租住的房屋随着时间的推移可能发生的损坏。

租户必须支付房租。维修工作完成前，租户不得扣留应向房东支付的房租。

租户的权利

房东必须确保物业处于良好且适合居住的状态。如租住的房屋需要维修，请以书面形式通知房东。房东应及时处理维修和维护问题。

如房东未及时维修，租户可向 [Rental Office] 申请下令敦促房东完成维修。使用 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement] 启动听证程序。整理所有与维修有关的证据。证据包括照片及租户与房东之间关于相关问题的联系。

如维修工作涉及卫生问题，如采暖、霉菌或管道，请联系 [Environmental Health]。

装修装饰

装修装饰（例如粉刷或更换地板）不视为维修工作。例如，法律未明文规定每位租户退租后，房东必须重新粉刷房屋。

如租户希望在入住前对房屋进行装修装饰（例如粉刷墙壁），必须经房东许可。如未获得房东许可，或尽管被房东拒绝，但租户仍进行装修装饰的，房东可扣留押金。

租金上涨

[Prince Edward Island] 设有租金管控系统 [rent control system]，专门对每年的租金上涨情况作出规定。如房东期望的租金涨幅超出规定范围，房东必须向 [Rental Office] 申请批准。申请结果将告知租户。

> 租金上涨与租住的房屋有关，而与租户无关。

房东每年可上涨的租金幅度由 [Island Regulatory and Appeals Commission (IRAC)] 决定。委员会根据若干因素——包括当地的住房空置率、爱德华王子岛省的经济前景、消费者价格指数 [Consumer Price Index] 的变化以及房东和租户的意见作出决定。

委员会每年都会邀请租户和房东就来年房租可上涨的幅度发表意见。欲了解更多信息，请访问 [Rental Office] 网站。

[Rental Office]：www.irac.pe.ca/rental/

通知要求

如租金上涨，房东必须及时告知租户。必须提前三个月（如按周支付房租，则提前三周）向租户发送租金上涨的书面通知。租金涨幅不超过规定数额的，租金于通知期限届满后自动上涨。租金涨幅超过规定数额的，必须举行听证会。听证会决定租金涨幅是否可获批准。租户将收到听证会通知，并且可出席听证会。

租金上涨通知书必须以适当的表格形式发送：[Form 10 – Notice of Increase in Rent of Residential Premises]。如房东期望的租金涨幅超出规定数额，房东必须向租户发送 [Form 12 - Application by Lessor for Approval of Rent Increase Exceeding Percentage Allowed by Regulation]。不发送上述表格的，租金上涨无效。

房东每年只能涨一次房租。例如，如房东已于一月份上调房租，则下一年一月份之前，房东不得再次上调房租。

审查租金涨幅的适宜性

如房东向租户发出租金上涨通知书，租户可要求由 [Rental Office] 审查涨幅的适宜性。为此，租户可于收到房东发送的租金上涨通知书后 10 个日历日内，提交 [Form 13 – Application by Lessee for Review of Proposed Rent Increase]。如租户提交此表， [Rental Office] 将安排举行听证会。

租金涨幅超出规定数额

如租金涨幅超出规定数额，房东必须申请批准。房东提交申请后，将安排举行听证会。听证会期间， [Rental Office] 将考虑：

- 房东是否必需提高租金才不亏本。
- 房东的运营成本或大额支出增加（如有）。
- 房东期望的合理投资回报。
- 上次涨租金的日期及上涨金额。

房东需填写 [Form 15 – Lessor's Statement of Income and Expenses]。此表包括关于租户租住的房屋的收入及支出信息。其中包括租金收入、抵押贷款支出、暖气费、水费、污水处理费、电费以及物业的一切维护费用和资本支出等信息。

房东不得在举行听证会期间涨房租。

如房东提出资本支出， [Rental Office] 将审查 [Form 16 – Capital Expenditures Life Expectancy Chart]。

[Rental Office] 可批准租金的全部上涨金额、部分上涨金额或拒绝上涨租金。

非法的租金涨幅

如租金涨幅超出规定数额，且房东未向 [Rental Office] 提交涨租申请，或房东及租金涨幅不符合规定，则租金上涨无效。如房东非法上调租金，租户可向 [Rental Office] 申请退还超额部分的租金，并更正租金数额。使用 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement] 启动听证程序。

房东不得在新租户入住时上调租金，除非涨幅符合规定，或房东已向 [Rental Office] 提出申请并且超出规定数额的租金涨幅已获批准。如租户认为入住时房东上调的租金数额不合法，租户可向 [Rental Office] 申请复核，租赁办公室可能会要求房东退还超额部分的租金。使用 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement] 启动听证程序。

转租与转让

如租户签订的是固定期限的租赁协议，租户须支付整个租赁期的租金。如租户需在协议期满前提前退租，或者需搬走一小段时间，租户可转租或转让租约。

转租或转让的权利不适用于保障性住房或非营利住房组织。

转租

转租 [subletting]
指租户将租住的房屋暂时租给其他租户。在这种情况下，租户维持最初与房东签订的租赁协议。上述其他租户称为转租人。最好让转租人签署一份书面转租协议。

如转租人对租户租住的房屋造成损坏或不支付租金，租户可能需负责修复损坏或支付租金。

转让

转让 [assigning] 租约指由某人完全接管租约。一旦新人签署租约，租户不再对租住的房屋负责。如新租户对租住的房屋造成损坏或不支付租金，房东仅追究新租户的责任。

如已向房东支付押金，可要求接管租约的新租户支付同等数额的押金。例如，租户向房东支付了 500 美元押金，则租户可向新租户收取 500
美元押金。房东留存的押金将退还给新租户。

房东同意

租户转租或转让租约前，必须得到房东的许可。房东在决定是否批准租户的申请时，必须保持理性。如房东不予批准，房东必须有不予批准转租或转让的充分理由。例如，准转租人或准租户过去曾给房东带来麻烦。

转租或转让产生费用的，房东可向租户收取该等费用。例如，转租或转让租住房屋产生的广告费。

如房东拒不批准租户提出的转租或转让申请，租户可提出异议。使用 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement] 启动听证程序。

租户提交申请后，将安排举行听证会。房东必须解释不予批准租户申请的原因。如租户对此有不同意见，可提出异议。

即使租户事先已签订不可转租或转让的协议，租户依然可转租或转让，这取决于租户签订的协议类型。欲了解更多信息，请联系 [Rental Office]：

902-892-3501 | www.irac.pe.ca/rental/

吸烟和吸食大麻

房东有权禁止租户在室内和室外吸烟。租赁协议中应对吸烟作出规定。关于吸烟的规定，请询问房东。

租住期间，房东不得更改租赁协议。如房东对有关吸烟的规定作出改动，租赁协议不受影响。此改动仅对新租户的租赁协议有影响。

但房东可向租赁办公室申请更改租户的租赁协议。申请获批后，即可更改租户的租赁协议。

电子烟

电子烟被视为吸烟的一种形式。如租赁协议不允许吸烟，此规定可能适用于电子烟。关于电子烟的规定，请询问房东。

种植大麻

租户必须在得到房东的书面许可后，才可在租住的房屋内种植大麻。如已得到房东的书面许可，租户最多可种植四株大麻。租户必须确保 19 岁以下的少年儿童接触不到大麻植株。

种植大麻可能会影响租户保险政策。如欲种植大麻，须与保险公司商谈。

医用大麻

一般来说，消遣用大麻和医用大麻适用相同的规定。如医用大麻专门用于治疗或控制租户残疾，则房东有义务容许种植医用大麻。但容许种植并不一定意味着允许租户在租住的房屋或大楼里吸食大麻。欲了解更多信息，请联系 [PEI Human Rights Commission]：

902-368-4180 或 1-800-237-5031； peihumanrights.ca

安宁权

所有租户在租住的房屋内均享有安宁权。也就是说，租户有权要求居住环境不存在不合理的干扰。租户和租户的客人必须尊重其他租户的安宁权。如吸烟或吸食大麻会影响到其他租户，即使协议中允许，也不得在租住的房屋内吸烟或吸食大麻。

如其他租户吸烟造成烦扰，请告知房东。房东可与租户商谈。

如其他租户向房东投诉您吸烟，房东可能会以妨碍他人安宁权为由驱逐您搬走。

无烟

如要求租住的大楼为无烟环境，需要与房东商谈。租赁前，租户有责任了解物业关于吸烟的规定。如房东制定的吸烟规定中允许其他人吸烟，则很难要求其他人做出改变。

物业出售

现房东不得仅因为物业待出售而驱逐 [evict] 租户。

如租户租住的物业已出售给新业主，新业主应遵守现有的租赁协议或租约。如新房东希望更改租赁协议，新房东必须向 [Rental Office] 申请批准。

如新业主或其配偶、子女、父母或配偶的父母想要搬进租户租住的房屋，则租户可被驱逐。本条规定仅适用于租户租住的房屋仅有两个或以下出租单元，例如家庭住房或复式公寓。

如房东因买方或其家庭成员希望入住而收回房屋，房东必须向租户发送通知 [Form 4 – Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement]。现房东必须在上表中注明买方、其配偶、子女、父母或配偶的父母想要入住。买方必须签署一份事实陈述书（也称宣誓书）。宣誓书必须同驱逐令一同交给租户。

租户可提交 [Form 6 – Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination]。租户必须于 20 天内提交此表。租户提交此表后，将安排举行听证会，由 [Rental Office] 作出决定。

押金

如租户已向老房东支付押金，该笔押金自动由老房东转交给新房东。退租时，新房东负责将押金连同适当的利息一同退还给租户。

最好与新房东一同确认租赁协议的内容，包括关于押金的详细规定。

退租

终止租赁协议

租户决定终止租赁协议时，必须通知房东。向房东发送 [Form 3 – Notice of Termination by Lessee of Rental Agreement]。根据租赁协议规定，租户必须提前至少 7 天、30 天或 60 天发送上述通知。

如租户在通知房东时未向房东发送表 3，租户可能需继续支付房租，直至租户以正确方式通知房东或房东找到新租户入住为止。房东必须尽快寻找新租户。

固定期限协议

固定期限协议有明确的起始日期和终止日期。此类协议的示例包括一年期租约。如租户签订的是固定期限协议，租户须支付终止日期前的租金，除非房东同意租户退出协议。

一年期租约到期后如未终止或续约，则转换为月租协议，其中的规定和条件与原租赁协议相同。

如房东希望按年出租，租户必须在租赁前与房东达成约定。房东应将此条规定写进租赁协议。除非租户一开始就同意，否则房东不得要求租户在初始协议期满后重新签订新的固定期限租约。如租户不同意重新签约，租赁协议则于固定期限届满后自动转化为月租协议。

在某些情况下，租赁协议通常于租期最后一天终止。例如，在酒店过冬时，租客必须于租期最后一天退租。如对租赁协议有任何不确定之处或有任何疑问，请联系 [Rental Office]。

固定期限协议终止时退租

租户如计划于固定期限协议的终止日期退租，必须提前至少 60 天向房东发送书面通知。例如，假设固定期限协议于 4 月 30 日[终止，]且租户计划届时退租，则租户需于 3 月 2 日[或更早]向房东发送表 3。逾期通知的，房东可能会因租户未及时通知而向租户收取租金。

租户必需通过正确的形式通知，这一点很重要：[Form 3 – Notice of Termination by Lessee of Rental Agreement]。

租户可提前 60 天以上（甚至在签订协议时）向房东发送此通知。

提前终止固定期限协议

一般来说，租户不得在终止日期前终止固定期限协议，房东同意者除外。如未找到合适的转租人，租户须支付整个租期内的房租，除非房东找到新租户或同意终止租约。如房东将房屋租给新租户，房东不得同时向老租户收取房租。

如计划提前退租，要尽早告知房东。租户可与房东共同制定转租计划，或向新租户转让租赁协议。房东有权与准转租人或新租户面谈，或接管寻找转租人或新租户。房东不得无故不予同意转租或转让租约。如房东不允许租户转租或转让租赁协议，租户可向 [Rental Office] 申请下令敦促房东许可。

如租户提前终止固定期限的租赁协议，但未找到转租人，则租户可能需负责支付固定期限协议中剩余期限对应的租金。但房东有义务尽快找到新租户。

如房东拒不解决重大问题，导致租户难以或无法在租住的房屋内居住，则租户可向 [Rental Office] 申请提前终止租赁协议。提前终止租约的申请只有在特殊情况下才会获得批准。申请时，请提交 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement]。

月租协议

月租 [month-to-month] 协议是没有固定终止日期的租赁协议。如租户签订的是月租协议，必须于退租前至少 30 天发出通知。如计划于下个月退租，必须在房租到期当天或之前发出通知。例如，假设租户须于每月 1 号交房租，而租户计划于 4 月 30 日退租，则租户应于 4 月 1 日或之前向房东发送通知。

如租户签订的是周租协议，必须按相同的规定至少提前一周发出通知。

驱逐

房东仅可出于法律规定的原因收回房屋。原因如下。

驱逐通知必须采用适当的格式。房东不得口头驱逐或命令租户搬走。房东不得使用手写或打印的书函或便条驱逐租户。

租户始终有权要求撤回驱逐令。

因拖欠房租而被驱逐

如租户逾期不交房租，房东可向租户发送驱逐通知。房东可在房租到期后第二天发出驱逐通知。

房东必须采用适当的表格发送通知：[Form 4 – Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement]。 必须勾选理由“a”。

租户如何应对

如接受驱逐通知：租户必须于驱逐通知中规定的日期前搬走。房东必须给租户留出至少 20 天的搬家时间。

如不接受驱逐通知：尽快支付房租。租户如于 10 天内支付房租，驱逐通知将失效。

如租户每个月都拖欠房租，则即使租户于 10 天内支付房租，房东仍可申请终止租赁协议。

如租户不接受驱逐通知：租户可填表申请撤销驱逐通知。撤销驱逐通知指废除此通知。租户必须于收到驱逐通知后 10 个日历日内提交 [Form 6 – Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination] 。将安排举行听证会解决此事。听证会期间，房东可提供驱逐证据。租户要出示支持撤销驱逐通知的证据。

重要提示：租户如无法按时全额支付房租，应联系房东。房东会酌情允许租户延期支付房租。如房东同意租户延期支付房租，租户要确保获得房东的书面许可，以保护自己。

因违反法定或其他条件而被驱逐

租户必须遵守某些规定。详情请参见法律和租赁协议。该等规定称为条件 [conditions]。有些条件是法定条件 [statutory]，即法律中规定的条件，所有租户都必须遵守。房东也可要求租户遵守其他条件，只要不违法即可。如租户未签订租赁协议，可遵守 [Standard Rental Agreement] 中概述的条件及口头约定。

适用于所有租户的条件示例有租户或租户的客人不得妨碍其他租户的安宁权。

其他驱逐原因包括：

- 房东认为租户对楼栋内其他人士的安全构成威胁。
- 租户对物业造成“正常磨损”之外的损坏，且未于合理期限内予以修复。

- 房东发现租住房屋内的租户数量超出了公共卫生部 [Public Health] 规定的适当数量。
- 签订的租赁协议中规定“不得养宠物”，而租户仍养宠物的。

即使租户仅违反一次规定，房东也可向租户发送驱逐通知。

房东必须采用适当的表格发送通知：[Form 4 – Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement]。 理由“b”至“k”必须勾选至少一项。

租户如何应对

*如接受驱逐通知：*租户必须于驱逐通知中注明的日期前搬走。如房租按月支付，房东必须给租户留出至少 30 天的搬家时间。

*如不接受驱逐通知：*租户可向租赁办公室申请撤销驱逐通知。租户可于收到驱逐通知后 10 个日历日内提交 [Form 6 – Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination]。将安排举行听证会解决此事。听证会期间，房东可提供驱逐租户的证据。租户也可出示自己掌握的证据。

因个人用途、翻新、改建为非住宅物业或拆迁而驱逐

如房东因个人（包括房东本人、其配偶、子女、父母或配偶的父母）用途欲使用租户租住的房屋，则房东可收回房屋。如房东欲对租户租住的房屋进行大规模翻修、改为非住宅用途或拆除，则房东可收回房屋。

房东可随时向租户发送驱逐通知。房东必须通过 [Form 4 – Notice of Termination by Lessor of Rental Agreement]。理由“l”至“o”必须勾选至少一项。

租户如何应对

如接受驱逐通知：租户必须于驱逐通知中注明的日期前搬走。房东必须给租户留出至少 60 天的搬家时间。

如不接受驱逐通知：租户必须于收到驱逐通知后 20 个日历日内向 [Rental Office] 提出申请。使用 [Form 6 – Application by Lessee to Set Aside Notice of Termination]。将安排举行听证会解决此事。听证会期间，房东可提供驱逐租户的证据。租户可出示自己掌握的证据。

押金

押金是租户入住前向房东缴纳的款项。租户退租前，押金由房东保管。在下列情况下，租户退租时，房东可将押金和适当的利息一并退还给租户：

- 已付清全部房租和相关账单。
- 房间打扫得非常干净。
- 物业状况良好。

房东可扣留押金以弥补损失，例如拖欠的房租、保洁费用、维修费用等。房东不可以修复正常磨损为由扣留押金。正常磨损是指租住的房屋随着时间的推移可能发生的损坏。

搬走前，要在房东的陪同下认真检查租住的房屋情况。使用入住前用过的检查表记录损坏情况。建议拍摄照片和视频留证。最好在正式退租前进行检查。房东可为租户预留时间，处理检查前未完成的清扫和损坏修复工作。

退还押金

房东向租户退还押金

除非有正当理由扣留押金，否则房东必须于租户搬走后 10 个日历日内退还押金和利息。租户可使用 [Rental Office] 创建的计算器计算利息：www.irac.pe.ca/rental/ic/.

房东扣留押金

如房东计划扣留全部或部分押金，房东必须于租户搬走后 10 个日历日内，向租户发送 [Form 8 – Notice of Intention to Retain Security Deposit]。房东必须在上表中注明扣留押金的原因。

如租户对房东给出的原因有异议，租户可于收到通知后15个日历日内，向 [Rental Office] 提交 [Form 9 – Application Re Determination of Security Deposit]。租户必须附上房东提供的表 8。

[Rental Office] 将要求房东于 5 日内将全部或剩余的押金连同利息一并交给租赁办公室。押金由 [Rental Office] 保管，直至举行听证会为止。

租户提交 [Form 9] 后，将安排举行听证会。租户和房东均有机会作证并提供押金证据。租户如已填写检查报告或拍摄照片或视频，可出示检查报告、照片或视频作为证据。租户也可找证人出面提供有利证据。[Rental Office] 将作出决定，并下令敦促房东退还全部或部分押金或不予退还押金。

房东未与租户沟通押金事宜

如房东未于租户搬走后 10 天内退还押金或向租户发送 [Form 8]，租户可向 [Rental Office] 提交 [Form 2 – Application for Enforcement of Statutory or Other Conditions of Rental Agreement]。接着将安排举行听证会，由 [Rental Office] 作出决定。

资源

[Community Legal Information] 902-892-0853， 1-800-2409798 或 www.legalinfopei.ca

[Office of the Director of Residential Rental Property] 902-892-3501 或 www.irac.pe.ca/rental

[Human Rights Commission] 902-368-4180、1-800-237-5031 或 www.peihumanrights.ca

[Environmental Health] 902-368-4970、1-800-958-6400 或 www.princeedwardisland.ca

[Office of the Privacy Commissioner of Canada] 1-800-282-1376 或 www.priv.gc.ca

本刊仅供参考和用于教育目的。其中包含基本的法律信息。但不包含相关方面的完整法律声明，也不得代替法律意见。

[Community Legal Information] 是由加拿大司法部 [Justice Canada]、爱德华王子岛司法与公共安全部 [PEI Department of Justice and Public Safety]、爱德华王子岛法律基金会 [Law Foundation of PEI] 及其他资源共同资助的慈善机构。本刊由 [Government of Prince Edward Island] 资助出版。

我们为岛上居民提供关于爱德华王子岛法律法规和司法体系的简单易懂且实用的信息。欲了解更多信息，请访问我们的网站www.legalinfopei.ca、发送电子邮件至 info@legalinfopei.ca 或致电 902-892-0853 或 1-800-240-9798
与我们联系。也可关注我们的脸书 [Facebook] 和推特 [Twitter] 帐号。

本文件可复制用于非商业目的。

慈善组织登记号码：118870757RR0001

ISBN 编号：978-1-989140-06-2

2020 年 9 月

www.facebook/com/legalinfopei

www.twitter.com/legalinfopei.ca.